

Ortsgemeinde Seelen
Bebauungsplan „Reiterhof“;
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Proj.Nr. 2017-25

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange haben im Bebauungsplan in einer Vielzahl von Festsetzungen eine Berücksichtigung erfahren. So beispielsweise in der Beschränkung der Gebietsnutzung oder der nicht zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl oder auch in Zusammenhang mit Garagen, Carports und Nebenanlagen, die nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind sowie den Verkehrsnebenflächen, die nicht voll versiegelt werden dürfen. Ergänzend sind Pflanzbindungen für das Sondergebiet vorgegeben. Markante Einzelbäume und Gehölzgruppen sind, wo möglich, zur Erhaltung festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und entsprechende Auflagen (Kontrollen, Ausführungszeiten) formuliert worden.

Passive Schallschutzmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen schützen die Freibereiche sowie Wohnräume mit schutzbedürftiger Nutzung vor Verkehrslärm.

Zur Kompensation der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes adäquate Maßnahmen durchgeführt werden. Hierzu wird bereichsweise entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze ein Gehölzstreifen in einer Größenordnung von rd. 2.500 m² angelegt.

Die ermittelten Umweltbelange sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert und bewertet worden. Der Umweltbericht war im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes als Bestandteil der Begründung beigelegt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind u.a. Stellungnahmen der Landesplanung zur möglichen Nutzung der privaten Grünfläche als „Reitanlage“ und zur Problematik Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf die neu gegründete Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, zu Ver- und Entsorgung, zur Archäologischen Denkmalpflege, zu Verkehrslärm, zu Baugrund und Radonproblematik sowie zum Naturschutz eingegangen.

Eine seitens der Unteren Landesplanungsbehörde nicht gewünschte Nutzung der privaten Grünfläche als Reitplatz wurde derart umgesetzt, dass die Fläche ausschließlich als Pferdekoppel/Weidefläche genutzt werden darf.

Die Ortsgemeinde hat beschlossen, die neue Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land auf die notwendige Aufnahme des Bebauungsplangebiets bei der anstehenden Neuaufstellung des FNP hinzuweisen.

Die Hinweise und Empfehlungen zu bestehenden Leitungen sowie zur Gebietsversorgung mit Strom und Wasser sowie Telekommunikation werden beachtet und umgesetzt. Sie sind zum Teil als Hinweise Bestandteil der Satzung geworden.

Die Anregungen und Hinweise der SGD Süd, Kaiserslautern, zur Oberflächenentwässerung und zur Außengebietsentwässerung im Gebiet wurden beachtet sowie ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Fachbehörde erstellt. Auf der Grundlage dieses Entwässerungskonzepts wird abschließend noch ein Einleit Antrag gestellt.

Die Hinweise der archäologischen Denkmalpflege zum Umgang mit Funden sind ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Forderung des Landesbetrieb Mobilität folgend, dürfen Anschlüsse an die Kreisstraße nicht angelegt werden. Die Belange des Schallschutzes sind mit der Festsetzung und passiver Maßnahmen zum Schutz des Wohngebäudes und der Freibereiche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu Baugrund und Radonbelastung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes u.a. mit einer Beschränkung möglicher Einfriedungen auf den Bereich des Sondergebietes sowie mit Festsetzungen zu einer Mindestdurchgrünung und Eingrünung des Gebietes Rechnung getragen worden.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlung, die etwas abgesetzt in Richtung Reichsthal östlich der Ortslage von Seelen liegt, sowie südlich angrenzende Grünlandflächen. Zu dem Bestand an Wohngebäude, Scheune, Stallungen, Hof- und Lagerflächen sind in den letzten Jahren Pferdeboxen, Paddocks und ein Reitplatz hinzugekommen.

Die Ortsgemeinde Seelen will zusammen mit den Eigentümern der Liegenschaft die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, um zum Einen bauliche Veränderungen und -erweiterungen sowie zu Anderen Nutzungsänderungen vornehmen zu können.

Aufgrund der Bestandssituation und zur Gewährleistung einer positiven Ortsentwicklung sind Standort- oder Planungsalternativen daher nicht vorhanden.

Seelen, den 21.01.2021


Ortsbürgermeister



Genehmigt
mit Verfügung vom: 17. Dez. 2020
Az.: 610 · 13
17. Dez. 2020
67292 Kirchheimbolanden, den
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

l.A.
